Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

No. Rôle: TAL-2025-08508
No. 2025TALREFO/00584
du 11 novembre 2025

Audience publique extraordinaire des référés du mardi, 11 novembre 2025, tenue par Nous Maria FARIA ALVES, vice-présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assistée du greffier Loïc PAVANT.

DANS LA CAUSE

E N T R E

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître Alain RUKAVINA, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse originaire
partie défenderesse sur contredit ***comparant par Maître Fiona SPEICHER, avocat, en remplacement de Maître Alain RUKAVINA, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

E T

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse originaire
partie demanderesse par contredit ***comparant par la société à responsabilité limitée JBV & PARTNERS, représentée par Maître Clara DANNEL, avocat, en remplacement de Maître Bart VERMAAT, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.***

F A I T S :

Suite au contredit formé le 6 octobre 2025 par PERSONNE1.) contre l'ordonnance conditionnelle de paiement No. 2025TALORDP/00671 délivrée en date du 29 septembre 2025 et notifiée à la partie défenderesse originaire en date du 1er octobre 2025, les parties furent convoquées à l'audience publique des référés ordinaires du mardi matin, 28 octobre 2025, lors de laquelle Maître Fiona SPEICHER et Maître Clara DANNEL furent entendues en leurs moyens et explications.

Sur ce, le juge des référés prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire des référés de ce jour l'

O R D O N N A N C E

qui suit:

Par requête du 26 septembre 2025, déposée le même jour au greffe du tribunal, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après, la « **société SOCIETE1.)** ») a requis la délivrance d'une ordonnance conditionnelle de paiement à l'égard de PERSONNE1.) pour la somme de 148.000.- euros en principal, augmentée des intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 21 juillet 2025, sinon à compter de la mise en demeure du 8 septembre 2025, sinon à compter de la requête, sinon à compter de l'ordonnance à intervenir, ainsi que le montant de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Suivant ordonnance conditionnelle de paiement n° 2025TALORDP/00671, délivrée le 29 septembre 2025 et notifiée en date du 1er octobre 2025 à PERSONNE1.), il a été fait droit à la susdite requête et, partant, enjoint à ce dernier de payer à la société SOCIETE1.) la somme de 148.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 21 juillet 2025 jusqu'à solde, ainsi qu'une indemnité de procédure d'un montant de 500.- euros.

Par courrier du 6 octobre 2025, déposé le même jour au greffe du tribunal, PERSONNE1.) a formé contredit contre cette ordonnance conditionnelle de paiement.

Les société SOCIETE1.) demande le rejet du contredit et sollicite en conséquence la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant retenu dans l'ordonnance conditionnelle de paiement.

Elle réclame le paiement de la clause pénale prévue à l'article 17 d'un compromis de vente qu'elle a signé le 15 avril 2025 avec PERSONNE1.) et en vertu duquel elle a vendu à ce dernier, sous condition suspensive, un bien immobilier sis à L-ADRESSE3.) pour un prix de 1.480.000.- euros (ci-après, le « **Compromis de vente** »).

Elle expose que, suivant l'article 5 du Compromis de vente, la vente était soumise à la condition suspensive relative à l'obtention par PERSONNE1.) d'un prêt bancaire pour le financement du prix d'acquisition endéans les trois mois à compter de la date de signature dudit compromis, soit jusqu'au 15 juillet 2025. PERSONNE1.) se serait

engagé à informer l'agence SOCIETE2.) SARL de tout accord ou refus de sa demande de financement, ce qu'il n'aurait pas fait dans le délai prévu contractuellement.

Soutenant que PERSONNE1.) n'a pas respecté son obligation contractuelle, la société SOCIETE1.) sollicite le paiement de la clause pénale prévue à la clause 7 du Compromis de vente, prévoyant un montant correspondant à 10% du prix de vente convenu, soit la somme de 148.000.- euros, augmentée des intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 21 juillet 2025, tel que retenu par l'ordonnance conditionnelle de paiement, ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Face aux contestations adverses, la société SOCIETE1.) conteste toute violation du principe de loyauté, arguant qu'elle a versé toutes les pièces pertinentes et que le message WhatsApp du 22 juillet 2025 est sans incidence sur l'issue du litige.

Elle fait valoir que ledit message est intervenu après l'écoulement du délai de 3 mois prévu à la clause 5 du Compromis de vente, de sorte que ledit compromis était caduc et donc insusceptible de prolongation. Elle soutient que le massage WhatsApp du 22 juillet 2025 ne vaut pas acceptation claire et univoque d'une quelconque prolongation du prédit délai. Elle argue que s'il y avait réellement eu une volonté des parties de poursuivre leur relation contractuelle, un nouveau compromis aurait été signé ou la prétendue prolongation aurait été expressément actée.

Elle note encore que dans son courriel du 19 août 2025, la banque SOCIETE3.) demandait des pièces indispensables à une demande de financement.

Elle précise aussi que le montant prévu à la clause pénale constitue une indemnisation forfaitaire de son préjudice, de sorte qu'elle n'aurait pas à prouver celui-ci et donc à établir une quelconque dévalorisation du bien immobilier.

Elle conclut qu'il est manifeste que l'article 5 du compromis litigieux a été violé et que le montant de la clause pénale est dû.

A l'audience du 28 octobre 2025, PERSONNE1.) demande principalement l'annulation de l'ordonnance conditionnelle de paiement pour violation du principe de loyauté, arguant que la société SOCIETE1.) n'a pas fourni une information complète au juge au moment de sa requête, et subsidiairement à voir dire son contredit fondé.

PERSONNE1.) expose avoir informé la partie adverse, en la personne de son représentant PERSONNE2.), en date du 22 juillet 2025 que l'établissement de crédit SOCIETE4.) SA n'a pas réservé une suite favorable à sa demande de financement. Les parties auraient par la suite convenu de maintenir en vigueur le Compromis de vente afin de permettre à PERSONNE1.) de solliciter un financement auprès de la Banque SOCIETE3.). Il en tire comme conclusion que la date butoir du 15 juillet 2025, pour la réalisation de la condition suspensive, prévue à l'article 5 dudit compromis aurait été

repoussée. Il argue que ce prolongement du délai résulte notamment d'un échange par message WhatsApp du 22 juillet 2025 entre lui et PERSONNE2.).

Il explique s'être adressé fin juillet 2025 à la banque SOCIETE3.) pour solliciter l'accord de financement et soutient que ce ne serait pas par manque de diligence dans son chef qu'une réponse définitive ne serait pas encore intervenue. Il explique encore qu'il ne manquera pas d'informer le vendeur de la suite que la banque SOCIETE3.) réservera à sa demande de financement dès qu'il en aura été lui-même informé.

Il conclut avoir respecté ses obligations contractuelles et n'être dès lors pas redevable d'une quelconque indemnité à la société SOCIETE1.).

Il ajoute que ladite société n'établit pas son préjudice dès lors qu'elle ne rapporterait pas la preuve que le bien immobilier aurait entretemps subi une dévalorisation.

Il conteste partant la créance en son principe et en son quantum. Il conteste également la demande adverse en allocation d'une indemnité de procédure et sollicite une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- euros.

Appréciation :

Quant au moyen de nullité tiré de la violation de l'obligation de loyauté procédurale

Quant au moyen tenant à la prétendue violation par la société SOCIETE1.) de son obligation de loyauté, force est de constater qu'il n'existe aucune disposition légale qui impose à la partie, agissant dans le cadre d'une procédure unilatérale, telle que celle visant l'obtention d'une ordonnance conditionnelle de paiement, une obligation de loyauté en vertu de laquelle elle serait tenue de fournir au juge tous les éléments en relation avec sa créance, y compris ceux qui remettent éventuellement en question le bien-fondé de sa demande en paiement.

La Cour d'appel a par ailleurs confirmé qu'aucun texte ne prévoit que la demande d'un créancier qui, sans joindre les documents y afférents, soumet au juge des référés une requête relative à une créance qui avait déjà fait l'objet d'une contestation avant le dépôt de la requête, entraîne la nullité de la requête ou de l'ordonnance conditionnelle de paiement prise sur base de cette requête, respectivement l'irrecevabilité ou le rejet de la procédure pour avoir été entamée de manière injustifiée (Cour d'appel, 9 février 2022, arrêt n° 28/22 – VII – REF, n° CAL-2021-0109 du rôle).

Le moyen est partant à rejeter.

Quant au bien-fondé du contredit

Il convient de rappeler que la requête initiale est basée sur l'article 919 du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose que le juge peut accorder une provision au

créancier dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable. Cette disposition rejoint celle qui figure à l'article 933, alinéa 2 du même code.

Dans le cadre d'un débat contradictoire, tel le cas en l'espèce en matière de contredit à ordonnance conditionnelle de paiement, le juge des référés apprécie si les contestations produites par le défendeur sont sérieuses ou non.

La contestation sérieuse faisant obstacle à l'allocation d'une provision par le juge des référés est celle que le juge ne peut, sans hésitation, rejeter en quelques mots. Tel est le cas si un moyen de défense opposé à la prétention du demandeur n'est pas manifestement vain et qu'il existe une incertitude, si faible soit-elle, sur le sens dans lequel trancherait le juge du fond (*Cour d'appel, 20 janvier 1986, Pas. 26, p. 368*).

En l'occurrence, la clause 7 du Compromis de vente prévoit qu'en cas de non-respect des dispositions du compromis de la part de l'une ou l'autre des parties, la partie auteur de ce préjudice a l'obligation de verser à l'autre partie lésée une indemnité de 10% du prix de vente, et cela endéans les cinq jours ouvrables à compter de la date de la constatation dudit non-respect.

La clause 5 du Compromis de vente prévoit que le compromis est valable à condition que l'acheteur obtienne l'accord pour son financement auprès d'une banque luxembourgeoise endéans les trois mois à compter de la date de signature du compromis.

Il est constant en cause et il résulte des éléments du dossier que PERSONNE1.) n'a pas transmis d'accord ou de refus de financement avant le 15 juillet 2025, fin du délai prévu par la prédite clause 5.

Le message WhatsApp du 22 juillet 2025 montre toutefois qu'il y a eu des discussions entre parties relativement au financement bancaire de l'acquisition.

La question si ces discussions étaient de nature à prouver une rencontre de volontés de nature à effacer le non-respect des dispositions de la clause 5 et la caducité intervenue le 15 juillet 2025 dépasse le pouvoir d'appréciation sommaire du juge des référés.

Au vu de ce qui précède, le moyen de défense soulevé par PERSONNE1.) n'est pas manifestement vain et constitue partant une contestation sérieuse à l'encontre de la demande de la société SOCIETE1.).

Il s'ensuit que la demande de la société SOCIETE1.) est à déclarer non fondée sur base de l'article 919 du Nouveau Code de procédure civile.

<u>Quant aux mesures accessoires</u>

Tant la société SOCIETE1.) que PERSONNE1.) ont sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- euros.

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose que : « *[l]orsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine* ».

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15 du registre, JTL 2015, p. 166*).

Au vu de l'issue de la présente instance, la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

PERSONNE1.) n'établissant pas l'iniquité requise sur base de l'article 240 précité, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est également à rejeter.

P A R C E S M O T I F S

Nous Maria FARIA ALVES, vice-présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant contradictoirement,

recevons le contredit en la forme,

au principal renvoyons les parties à se pourvoir devant qui de droit, mais dès à présent et par provision,

déclarons le contredit fondé,

partant,

disons que l'ordonnance conditionnelle de paiement n° 2025TALORDP/00671 du 29 septembre 2025 est à considérer comme non avenue ;

déboutons les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

condamnons la société anonyme SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.